



CNPJ:  
48.916.699/0001-60

Início do Fundo:  
04/01/2023

Administrador:  
BTG Pactual DTVM

Público-Alvo:  
Investidores Qualificados

Gestor:  
Capitânia Capital

Classificação Anbima:  
FII Híbrido

Taxa de Administração:  
0,98% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:  
10% sobre o valor que exceder IPCA + 6% a.a.

Número de Cotas:  
2.144.737



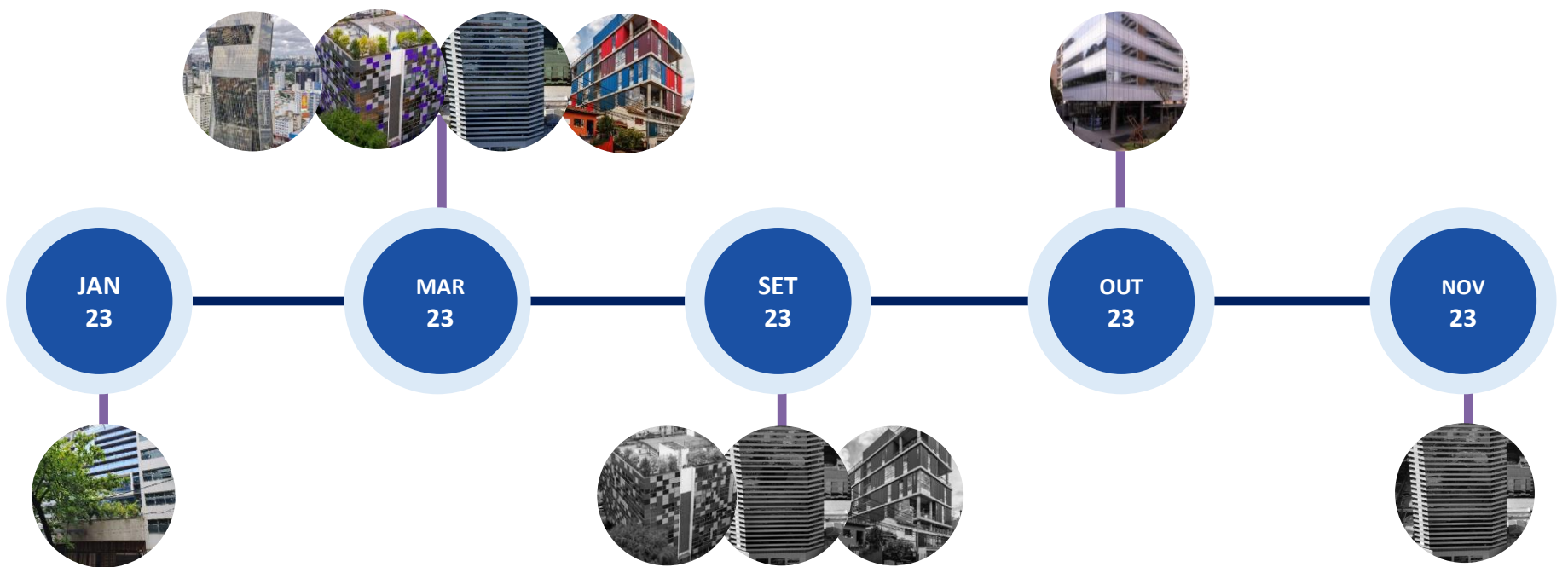
## INTRODUÇÃO

É com satisfação que apresentamos o relatório de gestão do Capitânia Office FII – CPOF11, Fundo gerido pela Capitânia dedicado à aquisição e exploração de ativos corporativos (preponderantemente lajes e/ou prédios corporativos). Nosso foco é adquirir bons ativos, abaixo do custo de reposição e nas melhores localizações.

Ao longo dos anos a Capitânia adquiriu larga experiência no mercado imobiliário. Já estivemos envolvidos em algumas das principais transações do mercado, com mais de R\$ 27 bilhões investidos ou financiando aquisições nos principais segmentos – lajes corporativas, shopping centers e galpões logísticos.

## LINHA DO TEMPO

O CPOF11 teve seu início em Janeiro de 2023. Ao longo do ano o Fundo realizou transações com o objetivo de deixar o melhor portfólio de ativos e gerar valor para seus cotistas. Atualmente o Fundo possui cerca de R\$ 7 milhões (R\$ 4,09/cota) de resultado acumulado com as vendas e um portfólio composto por três ativos (mais detalhes na seção PORTFÓLIO)



### Início do Fundo e Aquisição Spot Leblon

Aquisição em Janeiro/2023

Pagamento em quatro parcelas mensais e consecutivas

Ativo 100% quitado e escriturado

### Aquisição Portfólio XPPR

Aquisição em março/2023

Portfólio de 4 ativos – Faria Lima Plaza (cerca de 70% do valor total), Módulo Rebouças, Box 298 e Itower

Valor total superior a R\$ 200MM com parcelas semestrais até 2026 (sem correção monetária)

### Alienação Ativos não Core

Alienação em setembro/2023

Venda dos imóveis menos relevantes para a estratégia do fundo – Box 298, Módulo Rebouças e Itower

**Transação gerou ganho de capital para o CPOF11 de cerca de R\$2,43/cota.**

### Aquisição Oscar Freire

Aquisição em outubro/2023

Edifício recém entregue e 100% ocupado por empresa de primeira linha

Aquisição em quatro parcelas semestrais, com 100% da receita de aluguel desde o início

### Alienação Itower

Alienação concluída em novembro/2023

Venda dos dois conjuntos remanescentes detidos pelo CPOF11 no Itower

**Transação gerou ganho de capital para o CPOF11 de cerca de R\$0,85/cota.**

## CPOF11

No mês de março tivemos o encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo. Ao todo foram subscritas e integralizadas 561.650 cotas, equivalente a R\$ 56.165.000. Este montante foi necessário para fazer jus às obrigações de curto prazo do fundo. Ao longo do mês tivemos o pagamento da terceira parcela da aquisição de 10% da fração ideal do Faria Lima Plaza no valor de R\$ 17.482.327,50 (de um total de sete parcelas semestrais). Também houve o pagamento da segunda parcela da aquisição do Ed. Oscar Freire Office no valor de R\$25.000.000 (de um total de quatro parcelas semestrais). Importante destacar que desde o pagamento da primeira parcela o Fundo já faz jus a totalidade da receita de locação em ambas as aquisições.

## COMERCIAL

Atualmente o Fundo possui vacância concentrada no Ed. Spot Leblon e no Faria Lima Plaza. No Leblon temos aproximadamente 830m<sup>2</sup> de área vaga, equivalente a dois andares e meio. Já no Faria Lima Plaza, a vacância é de seis andares ou aproximadamente 12.700m<sup>2</sup> (1.276m<sup>2</sup> na participação detida pelo CPOF).

Ao longo do mês tivemos a inauguração do novo escritório da Latim Re, ocupante de meio andar no prédio e o avanço nas obras da New Fortress Energy, cuja inauguração deverá ocorrer em breve. Também avançamos na negociação para locação de um andar, que caso concretizada, a ocupação passará de 68% para 82%, restando apenas um andar e meio disponíveis.

No Faria Lima Plaza tivemos a locação da loja do térreo, onde após a realização de obras de adaptação pelo condomínio e pelo inquilino, será inaugurada uma excelente operação de café/restaurante, agregando serviços e conforto tanto para os inquilinos do prédio quanto para visitantes e frequentadores da região.

No Oscar Freire tivemos a inauguração do restaurante Arturito em seu novo endereço, Rua Chabad, 124 – Jardim Paulista. Importante destacar que este imóvel também é propriedade do CPOF.

## PIPELINE

**Faria Lima Plaza:** Recentemente foi feita uma proposta da Capitânia para aquisição dos 30% remanescente da participação do XPPR no ativo. Ao longo do mês de março a proposta foi submetida para consulta formal dos cotistas do XPPR. Caso aprovada e concretizada, o CPOF passará a deter 40% da fração ideal do Faria Lima Plaza, um dos mais importantes ativos da região da Faria Lima. Mais informações sobre esta transação serão disponibilizadas nos próximos relatórios mensais.

**Ativo Jardins:** Avançamos na negociação para aquisição de um edifício comercial em uma das principais regiões da Cidade de SP. O Ativo em questão possui ABL entre 2.000m<sup>2</sup> e 5.000m<sup>2</sup> e está 100% vago, sendo uma oportunidade para aquisição abaixo do preço de reposição e com grande potencial de *upside*, assim como os demais ativos do Fundo.

**Ativo Itaim:** O CPOF subscreveu o montante de R\$ 40MM em um FII que deverá comprar um ativo em uma das melhores localizações do Itaim Bibi, bairro sede dos principais edifícios e escritórios corporativos da cidade. O preço de aquisição é abaixo das transações recentes na região e aderente à estratégia de CPOF de comprar bons ativos, em boas localizações e pelo valor correto.



### RESULTADO MENSAL

Neste mês tivemos a alteração do regime de Distribuição do Fundo, passando de M-2 para M-1. Sendo assim, segue abaixo a tabela com resultado referente ao mês de março.

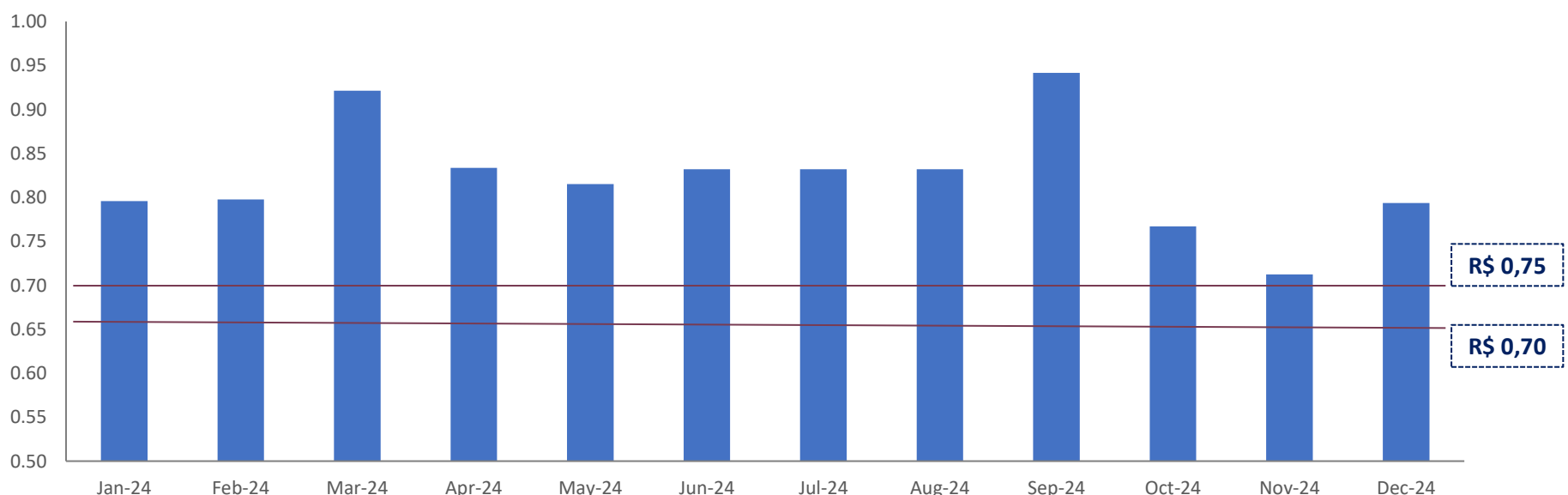
No mês o fundo anunciou um resultado ajustado de R\$ 0,57 por cota e uma distribuição de R\$ 0,75 por cota. Apesar do resultado inferior em função do maior número de cotas, ao final do mês o fundo possuía um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 8.334.164,57, equivalente a R\$ 3,88 por cota (já considerando aumento do número de cotas).

|  | Março - 2024<br>(R\$) | 2024<br>(R\$)       | 2023<br>(R\$)     |
|--|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Aluguel                                | 1,409,263.42          | 4.170.652,86        | 9,084,364         |
| Despesa Imobiliária                    | - 229.833,12          | - 530.373,26        | -3,001,078        |
| Resultado de Vendas de Propriedades    |                       |                     | 4,926,899         |
| <b>Lucro Imobiliário</b>               | <b>1.179.430,30</b>   | <b>3.640.279,60</b> | <b>11,010,186</b> |
| Receita Financeira                     | 5.581,56              | 438.673,44          | 424,899           |
| Despesa Operacionais                   | -110.178,15           | -216.595,60         | -404,095          |
| <b>Resultado FII</b>                   | <b>1.074.833,71</b>   | <b>3.862.357,44</b> | <b>11,030,989</b> |
| # Cotas                                | 2.144.737,00          | 2.144.737,00        | 1,734,737.00*     |
| <b>Lucro Líquido por Cota</b>          | <b>0.50</b>           | <b>1,80*</b>        | <b>6.36*</b>      |
| <b>Lucro Líquido Ajustado por Cota</b> | <b>0.57</b>           | <b>1,88*</b>        | <b>5.69*</b>      |
| <b>Distribuição por Cota</b>           | <b>0.75</b>           | <b>2,25*</b>        | <b>1.40*</b>      |

\* Cálculo realizado com base na quantidade de cotas vigente.

### PERSPECTIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (ANO DE 2024)

A perspectiva de distribuição do CPOF11 ao longo do ano de 2024 é entre R\$0,70 e R\$ 0,75 por cota. Os números apresentados abaixo são uma projeção e não devem ser interpretados como uma promessa de rendimentos, uma vez que podem ser impactados (para cima ou para baixo) por diversos fatores como novas aquisições, Investimentos, etc.

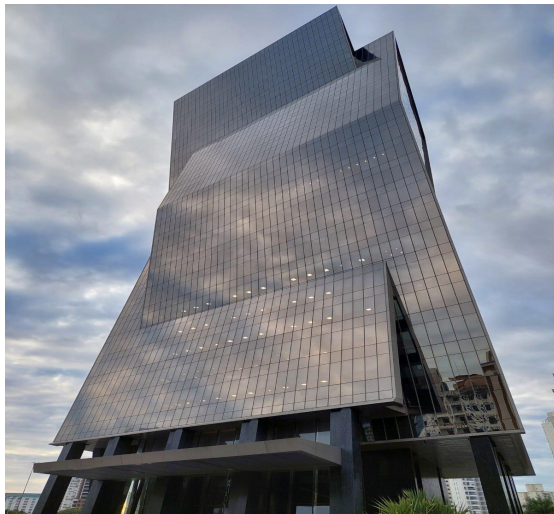


### PORTFÓLIO DE ATIVOS (Março/24)



| ATIVO            | Localização     | ABL Total             | ABL Própria                 | Vacância Física | Vacância Financeira* | Inauguração |
|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| FLP              | Faria Lima - SP | 41.464 m <sup>2</sup> | 4.146 m <sup>2</sup>        | 31%             | 42%                  | 2021        |
| Oscar Freire     | Jardins - SP    | 5.265 m <sup>2</sup>  | 5.265m <sup>2</sup>         | 0%              | 0%                   | 2022        |
| Spot Leblon      | Leblon - RJ     | 2.600 m <sup>2</sup>  | 2.600 m <sup>2</sup>        | 32%             | 53%                  | 2015 / 2023 |
| <b>PORTFÓLIO</b> | <b>SP   RJ</b>  |                       | <b>12.011 m<sup>2</sup></b> | <b>12%</b>      | <b>51%</b>           | <b>-</b>    |

\*Vacância financeira considera a receita potencial das áreas vagas, carência e descontos.



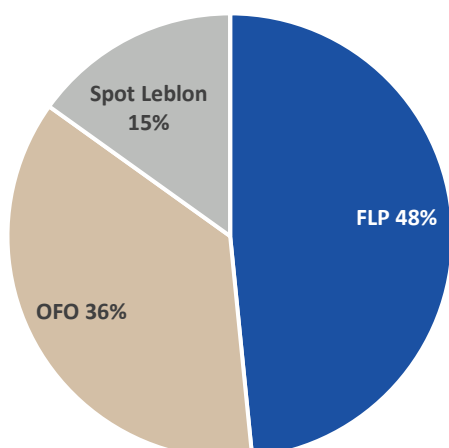
### CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Até o momento já foram desembolsados R\$ 198MM de um total de R\$ 344MM. Abaixo a abertura, por semestre e ano, do cronograma de pagamento das obrigações do CPOF111. Vale ressaltar que em todas as aquisições o Fundo já recebe 100% da resultado gerado pelas propriedades. Do saldo a pagar, R\$ 70MM não possui correção monetária e os R\$ 75MM remanescentes deverão ser corrigidos pela variação do IPCA até as respectivas datas de pagamento.

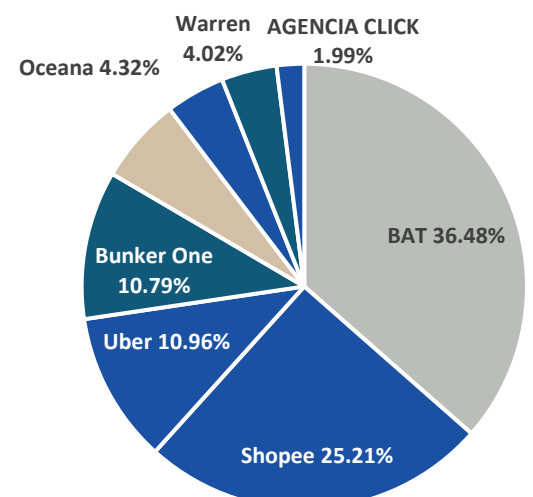
|                      |                     |                      |                    |                |                    |
|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| <b>Comprometido:</b> | <b>344MM (100%)</b> | <b>Desembolsado:</b> | <b>198MM (58%)</b> | <b>À Pagar</b> | <b>145MM (42%)</b> |
|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------|--------------------|

| 2S 2024           | 1S 2025           | 2S 2025           | 1S 2026           |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| R\$ 54,982,327.50 | R\$ 54,982,327.50 | R\$ 17,482,327.50 | R\$ 17,482,327.50 |

### ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita)



### RECEITA POR LOCATÁRIO (% do total)

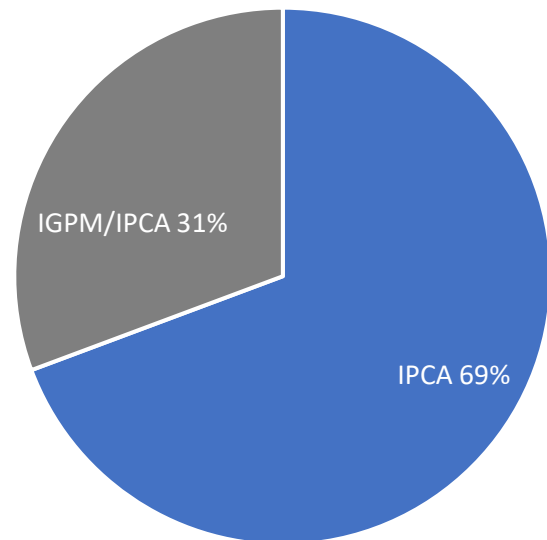


\*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



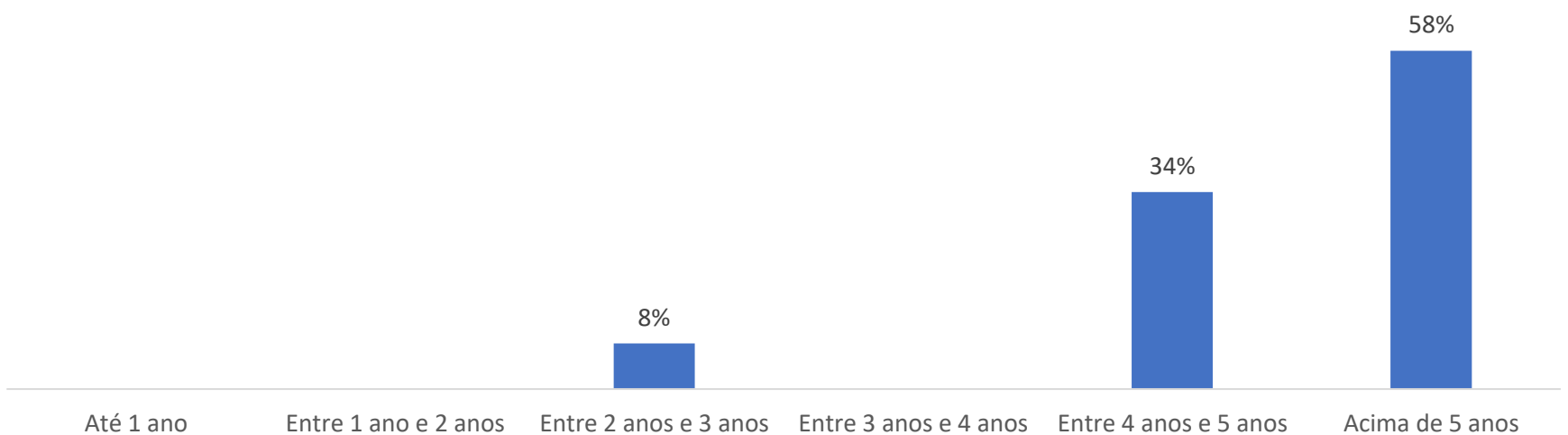
INDEXADOR (% da ABL Ocupada)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% da receita)



PRAZO REMANESCENTE DOS CONTRATOS (% da receita)



\*Existem locatários em período de carência e/ou desconto contratual



FARIA LIMA PLAZA





### FARIA LIMA PLAZA

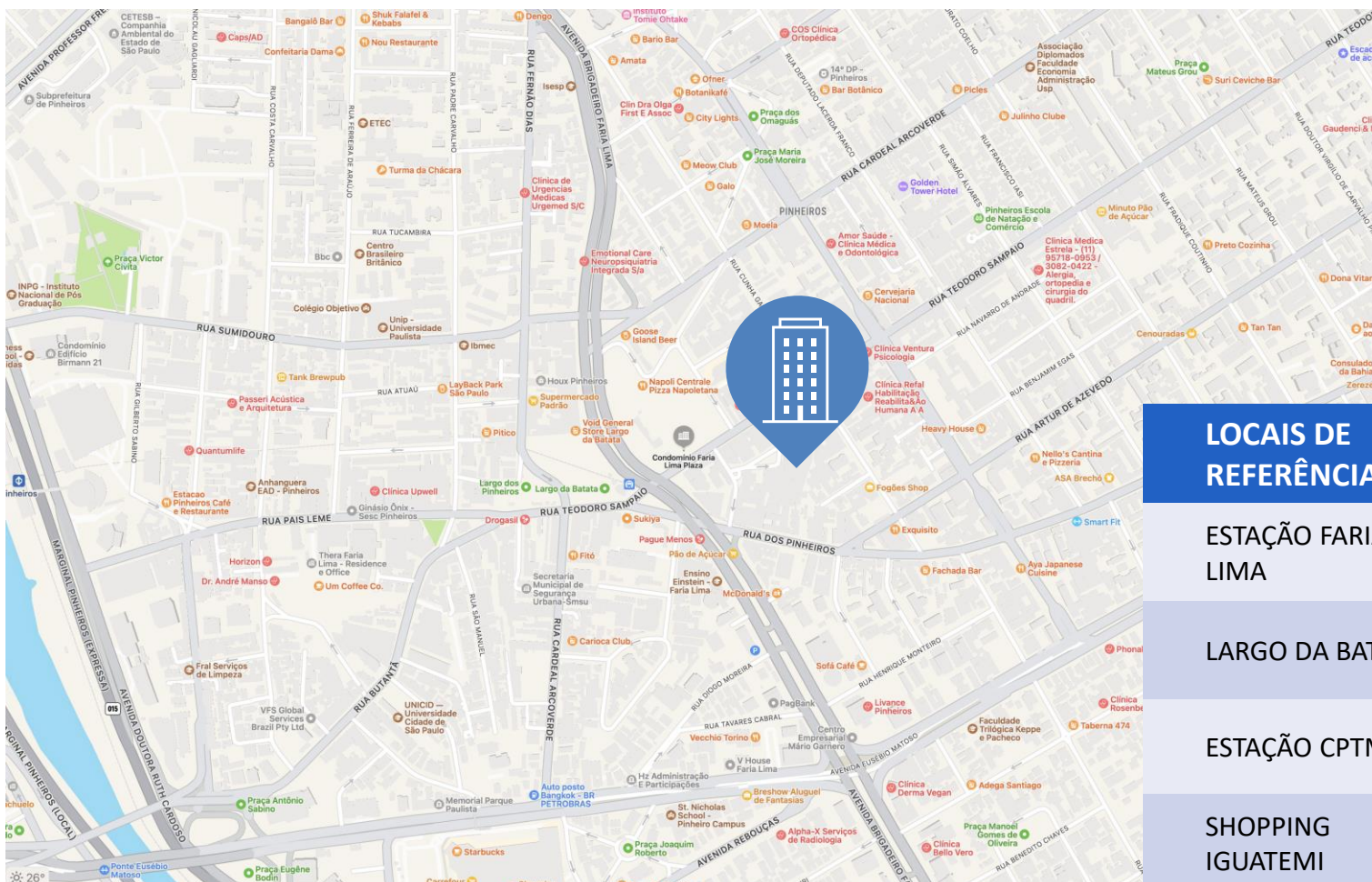


#### TESE DE INVESTIMENTO

- *Trophy Asset* localizado no principal eixo de crescimento da cidade de SP.
- Ótima acessibilidade, próximo de algumas das principais vias de acesso da capital (Marginal Pinheiros, Av. Rebouças, Av Brigadeiro Faria Lima, etc). Além de estar localizado a poucos metros de distância das estações de trem e metrô.
- Aquisição com parcelamento semestral, sem correção monetária e direito à receita integral do aluguel da participação desde o primeiro mês.
- Valor presente líquido (VPL) da aquisição de 10% próximo a R\$ 28.000/m<sup>2</sup>.

| FARIA LIMA PLAZA             |  |
|------------------------------|--|
| <b>Endereço:</b>             | Av. Brigadeiro Faria Lima, 949   |
| <b>Ano de Entrega:</b>       | 2021   |
| <b>ABL Total:</b>            | 41.464,34m <sup>2</sup>  |
| <b>Número de Pavimentos:</b> | 20 pavimentos  |
| <b># Vagas</b>               | 1,143  |
| <b>Amenidades:</b>           | Vestiário, Bicletário, Restaurante, carregadores para veículos elétricos |
| <b>ABL Adquirida:</b>        | 10% da fração ideal (4,146m <sup>2</sup> )                               |
| <b>Ocupação Atual:</b>       | 69%  |
| <b>Área Andar Tipo:</b>      | 2,042m <sup>2</sup>  |
| <b>Heliponto:</b>            | Sim  |
| <b>Gerador:</b>              | Sim  |
| <b>Arquitetura:</b>          | Kohn Pedersen Fox Associates (KPF)                                       |

#### LOCALIZAÇÃO



| LOCAIS DE REFERÊNCIA | DISTÂNCIA |
|----------------------|-----------|
| ESTAÇÃO FARIA LIMA   | 10 M      |
| LARGO DA BATATA      | 10 M      |
| ESTAÇÃO CPTM         | 1 KM      |
| SHOPPING IGUATEMI    | 1,3 KM    |



OSCAR FREIRE OFFICE





## OSCAR FREIRE OFFICES



### TESE DE INVESTIMENTO

- Edifício Corporativo *boutique* em uma das melhores localizações da cidade de São Paulo
- Edifício recém entregue (2022), 100% ocupado com inquilino de primeira linha e em condições atuais de mercado
- Parcelamento do preço de aquisição em parcelas semestrais
- Aluguel integral desde o pagamento da primeira parcela do preço, líquido de descontos e carências concedidos para o locatário

| OSCAR FREIRE OFFICES              |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Localização:</b>               | Av. Rebouças 1.111 – Jardins - SP            |
| <b>Andares:</b>                   | 8 pavimentos + loja + <i>rooftop</i>         |
| <b>Ano de Entrega:</b>            | 2022   |
| <b>Arquitetos:</b>                | Aflalo/ Gasperini Arquitetos                 |
| <b>ABL BOMA:</b>                  | 4,745m <sup>2</sup>                          |
| <b>ABL BOMA por andar:</b>        | 580m <sup>2</sup>                            |
| <b>Pé direito ( piso a piso):</b> | 3,95m  |
| <b>Sustentabilidade:</b>          | Concebido para Leed Gold                     |
| <b>Estacionamento:</b>            | 19 vagas para carro (carregadores elétricos) |
| <b>Amenidades:</b>                | Vagas bicicletas, vestiários                 |
| <b>Gerador:</b>                   | Sim  |
| <b>Acessibilidade:</b>            | 20m da Estação Oscar Freire do Metro         |

### LOCALIZAÇÃO



| LOCAIS DE REFERÊNCIA | DISTÂNCIA |
|----------------------|-----------|
| Metrô Oscar freire   | 40 M      |
| Metrô Clínicas       | 700 M     |
| Metrô Consolação     | 2 KM      |



SPOT LEBLON





### SPOT LEBLON



#### TESE DE INVESTIMENTO

- Locação para empresas do setor de Óleo & Gás e Financeiro.
- Aluguel do Leblon atualmente em patamar próximo a R\$ 250/m<sup>2</sup>
- Vacância de apenas dois andares e meio, com premissa de locação no 1S24
- Concessão de carência e descontos em linha com o mercado
- Estabilização da ocupação em 2024 com crescimento gradual da receita de aluguel ao longo dos próximos anos.

#### SPOT LEBLON

**Endereço:** Rua Almirante Guilhem, 378 – Leblon - RJ

**Ano de Entrega:** 2015 (*retrofit em 2023*)

**ABL Total:** 2.600m<sup>2</sup>

**ABL Adquirida:** 2.600m<sup>2</sup>

**Ocupação Atual:** 68%

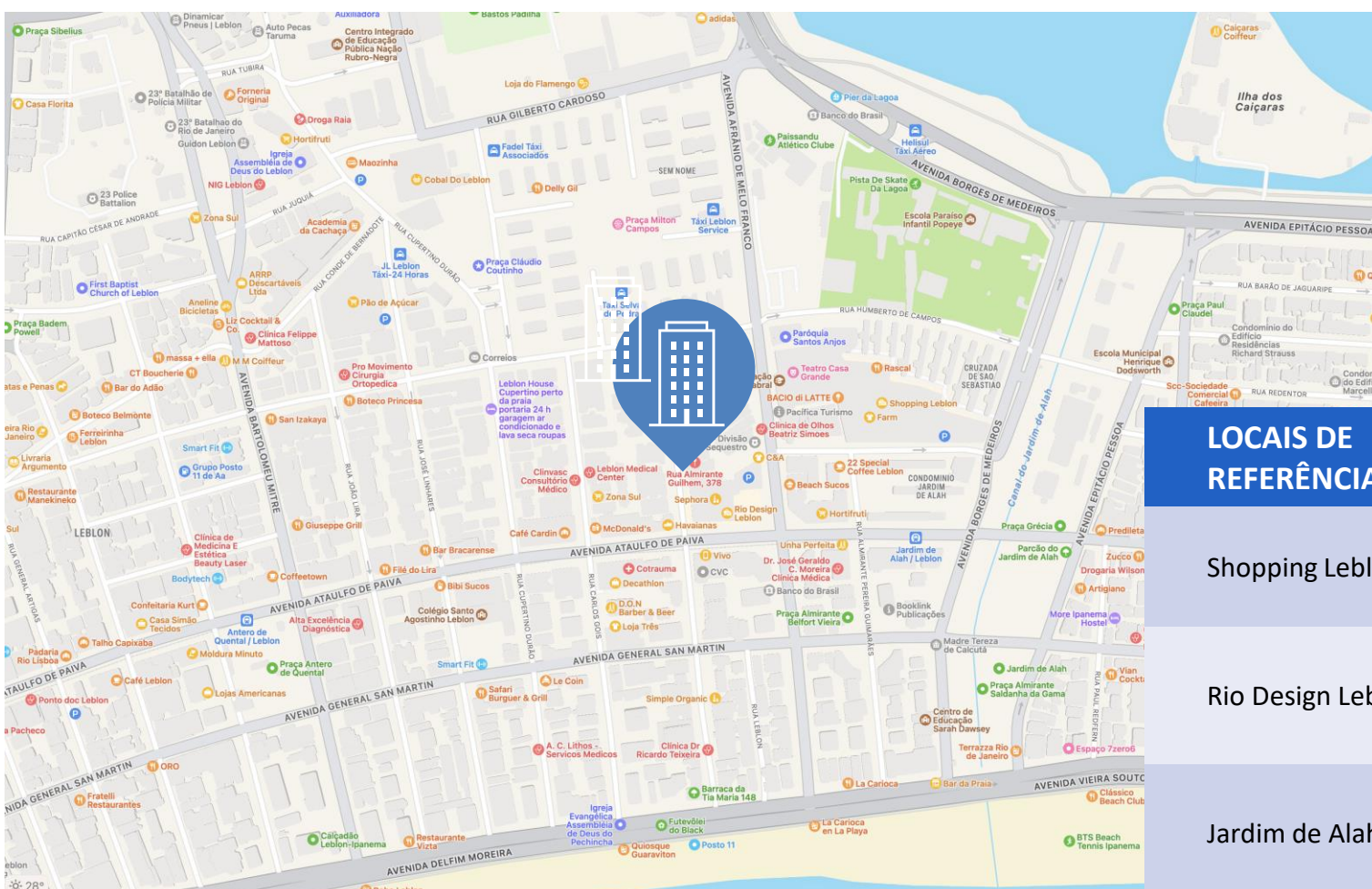
**Aluguel Base:** R\$ 245,00 / m<sup>2</sup>

**Área Andar Tipo:** 336m<sup>2</sup> - 344m<sup>2</sup>

**Gerador:** Sim

**# Vagas Estacionamento:** 32

#### LOCALIZAÇÃO



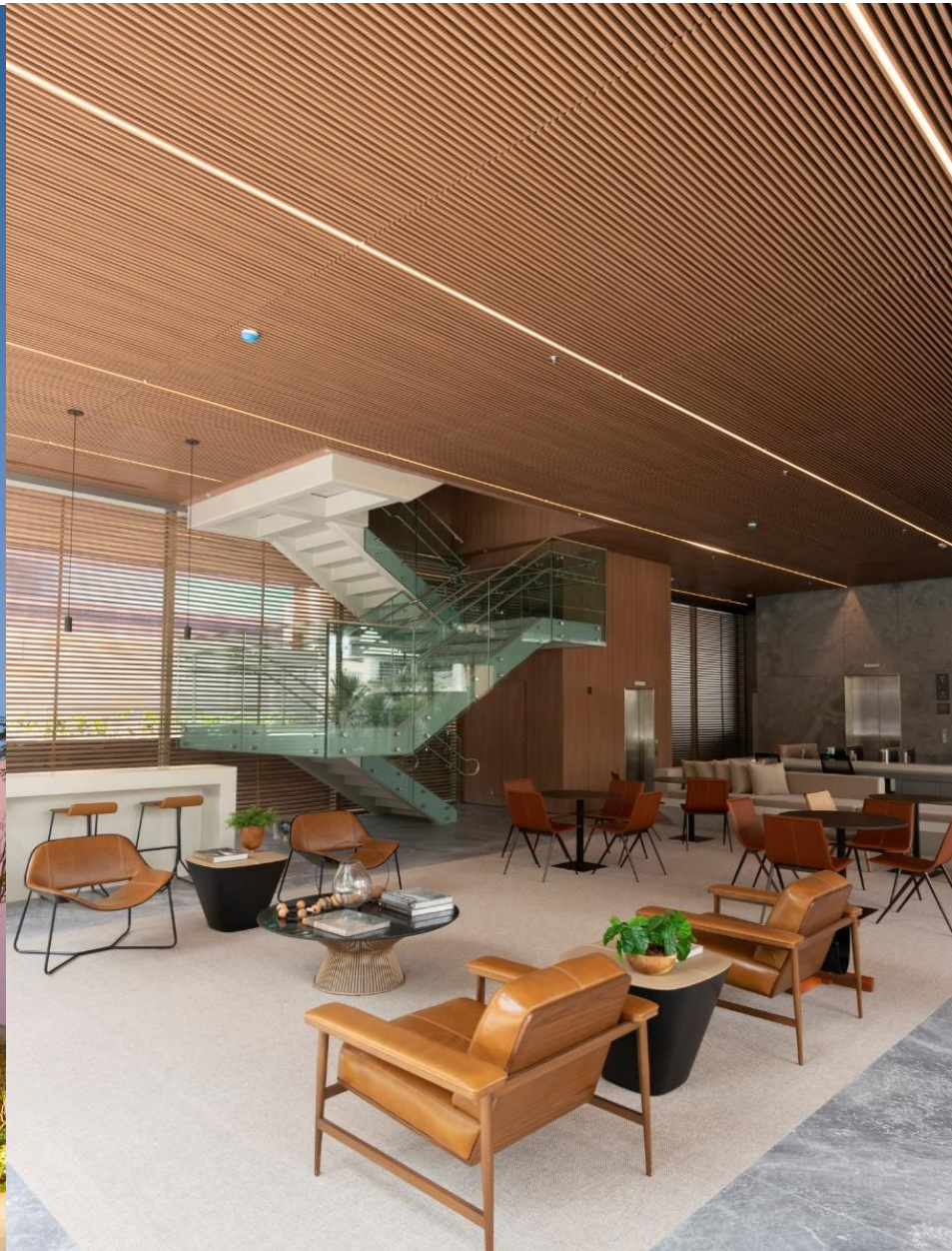
#### LOCAIS DE REFERÊNCIA DISTÂNCIA

Shopping Leblon 50 M

Rio Design Leblon 50 M

Jardim de Alah 100 M

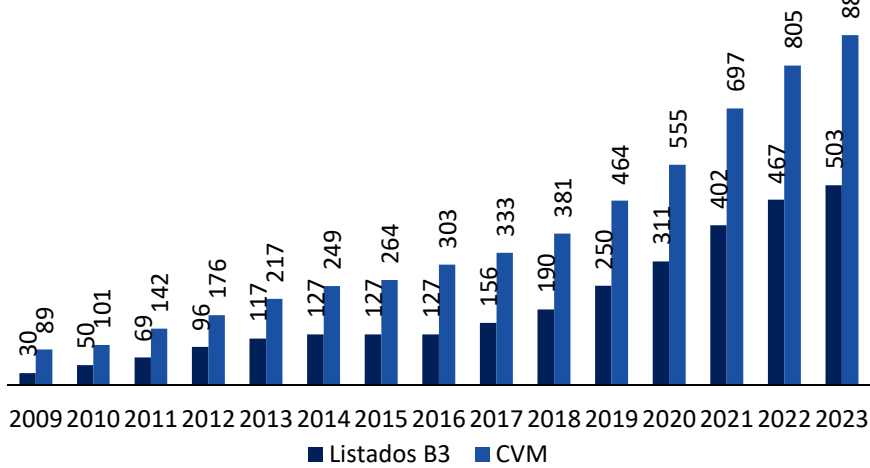




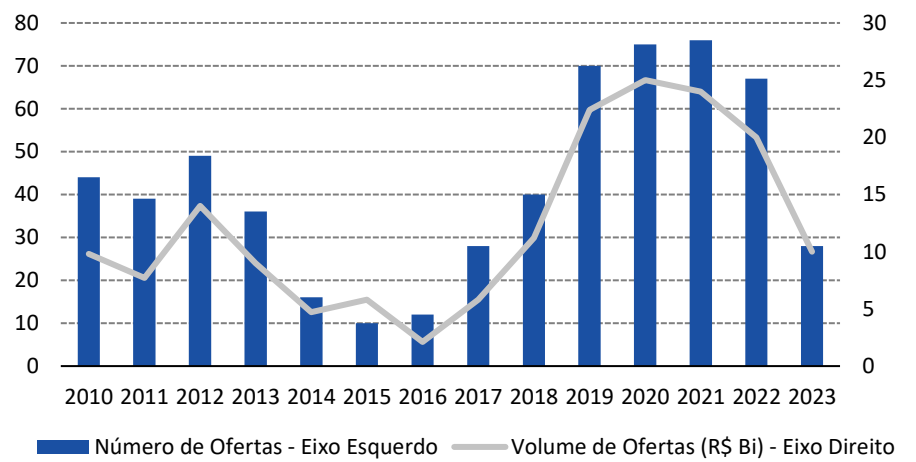


**Indústria de FII**

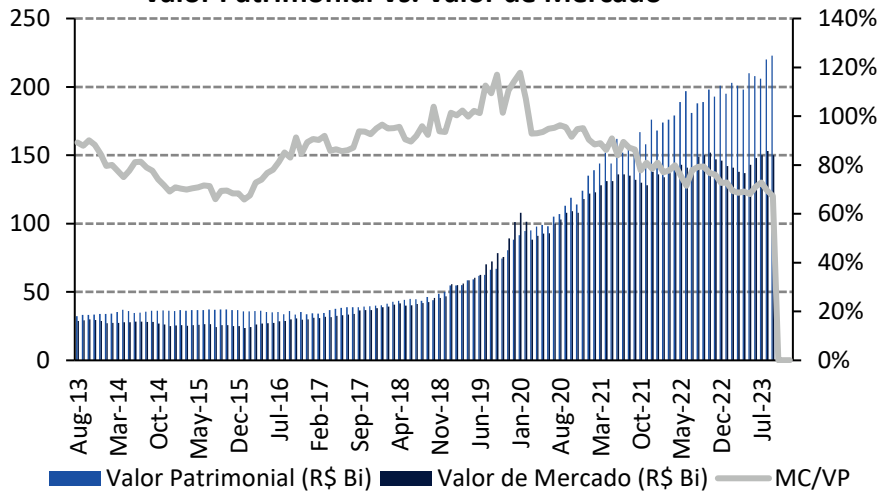
**Nº de fundos listados**



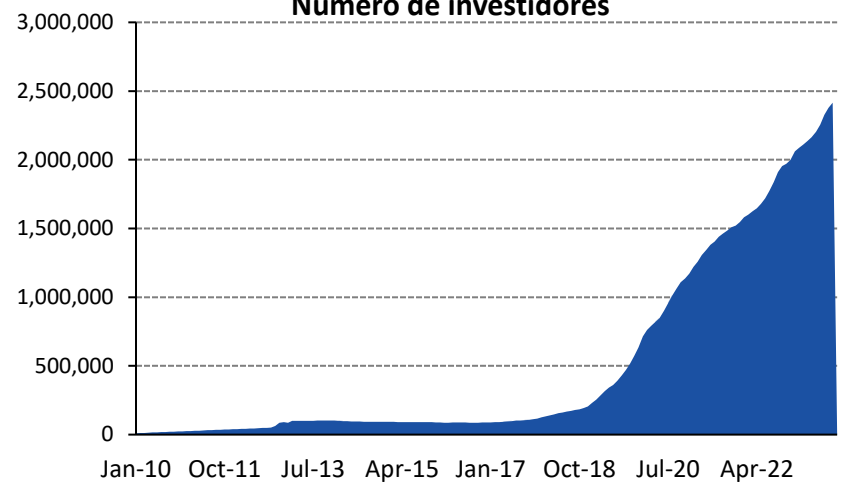
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



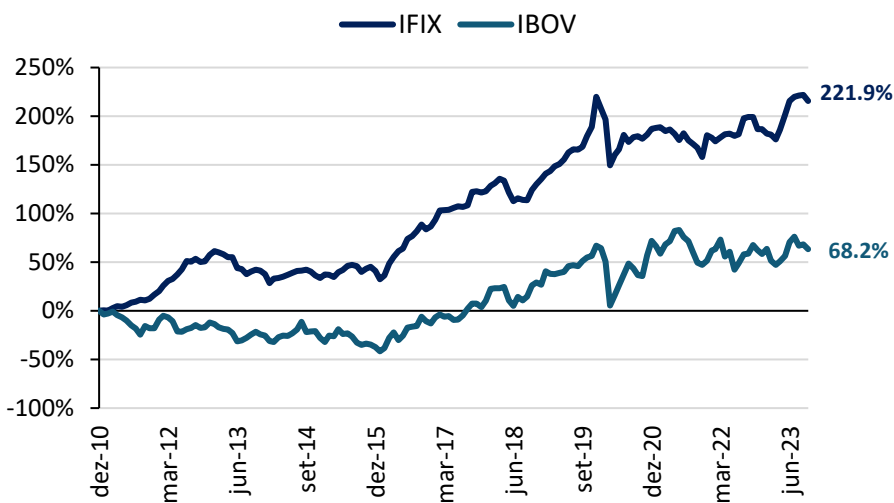
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



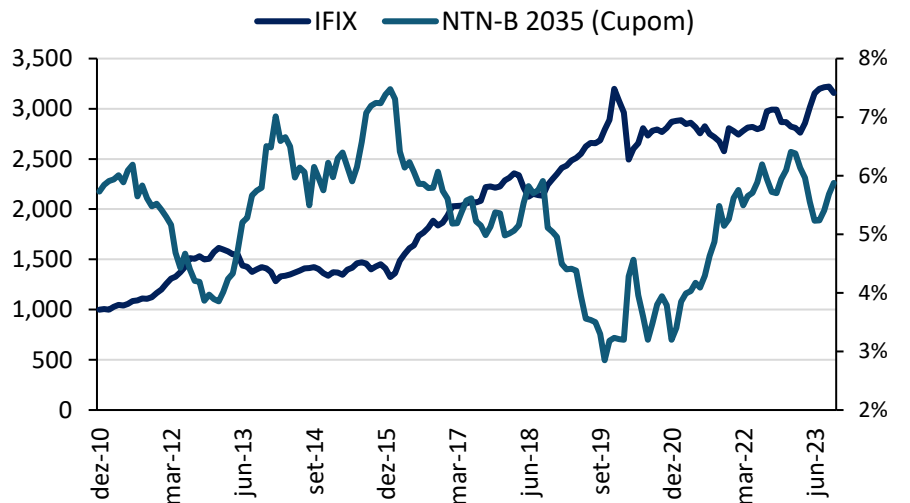
**Número de investidores**



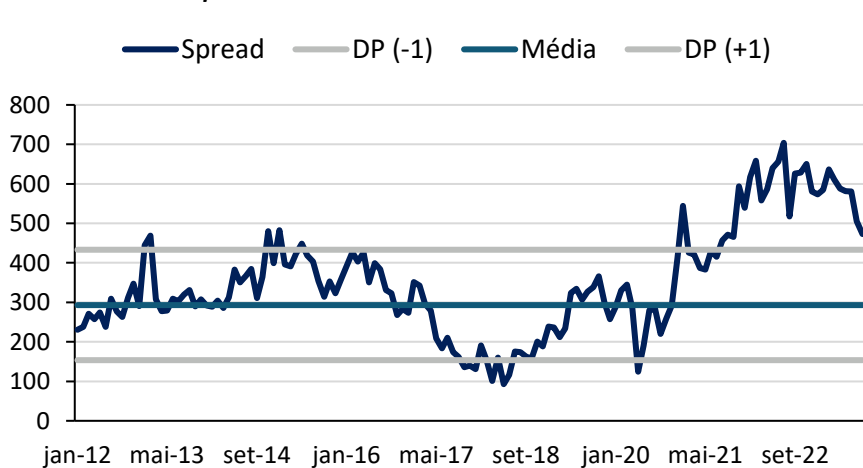
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



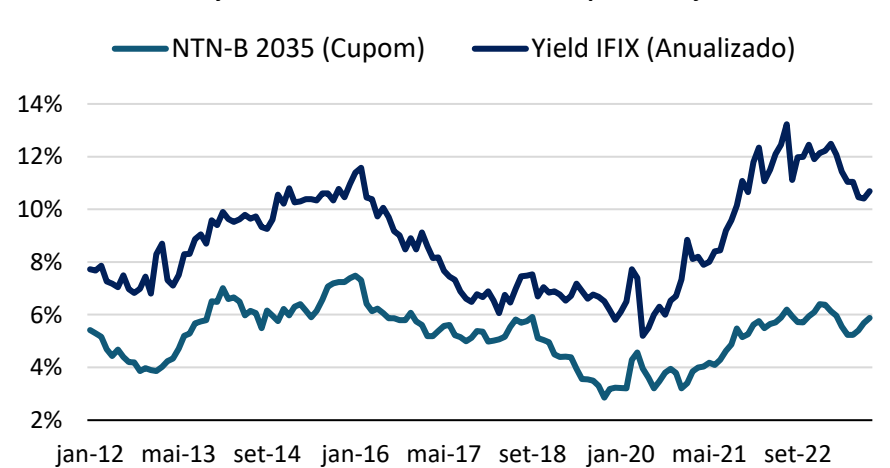
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**

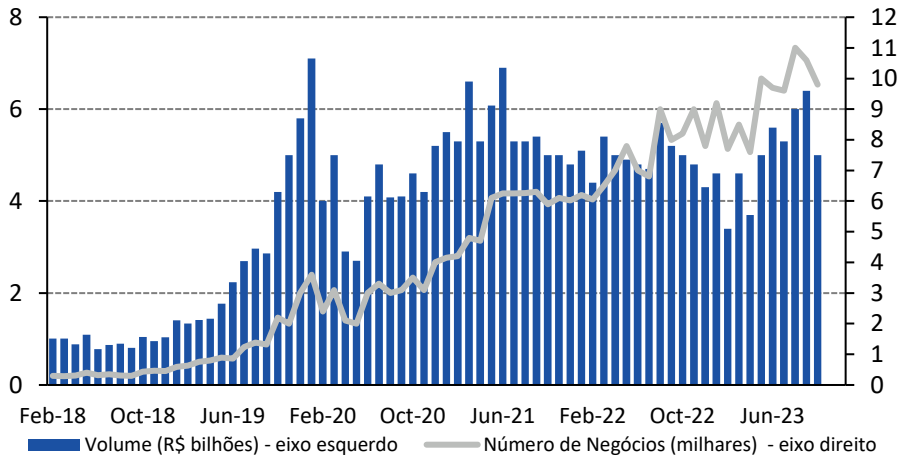


Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

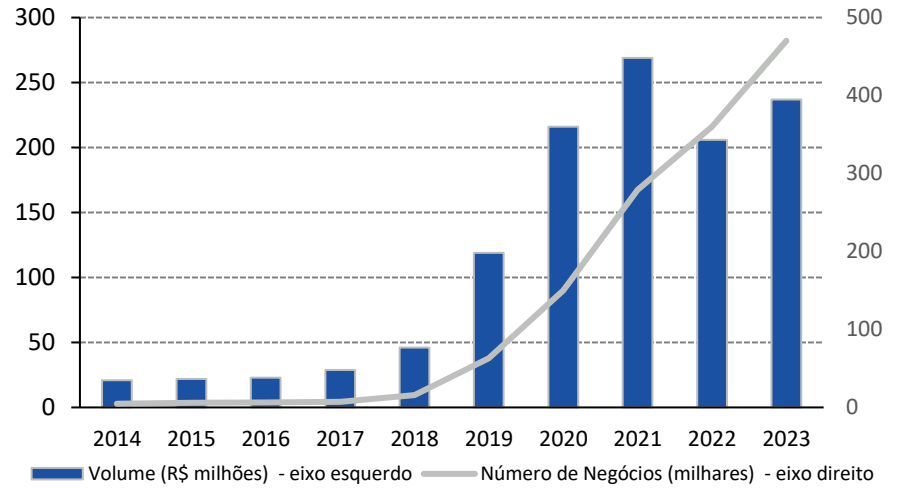


### Indústria de FII

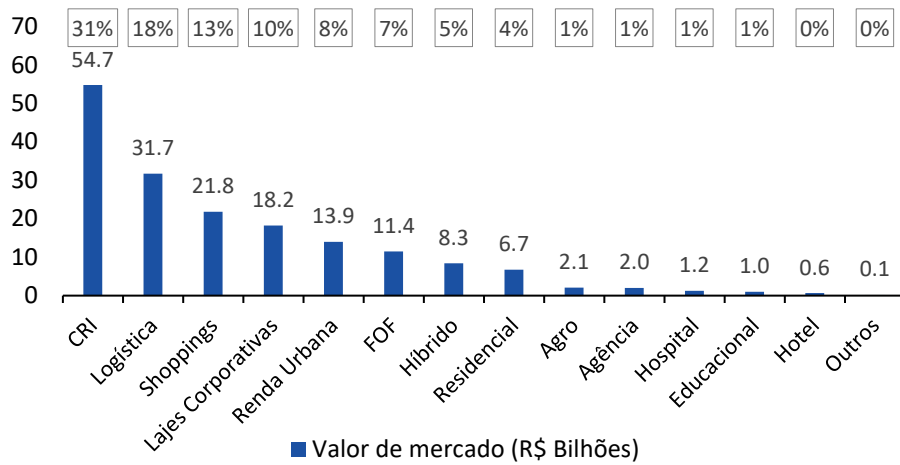
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



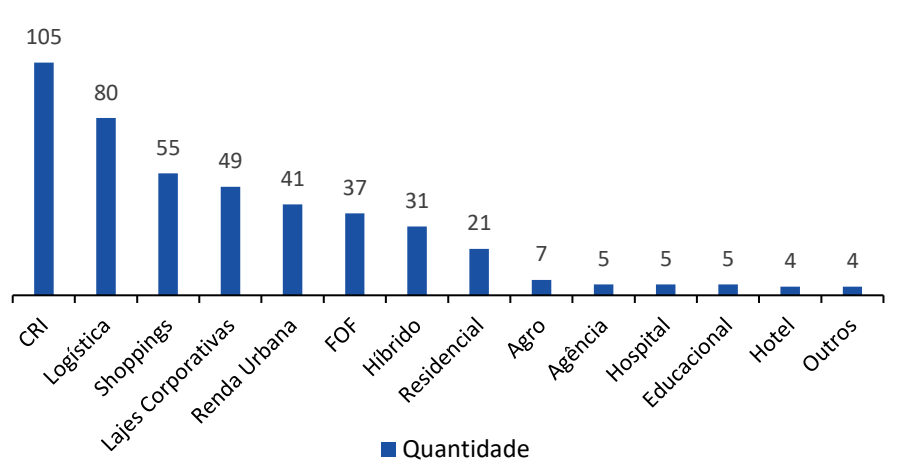
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



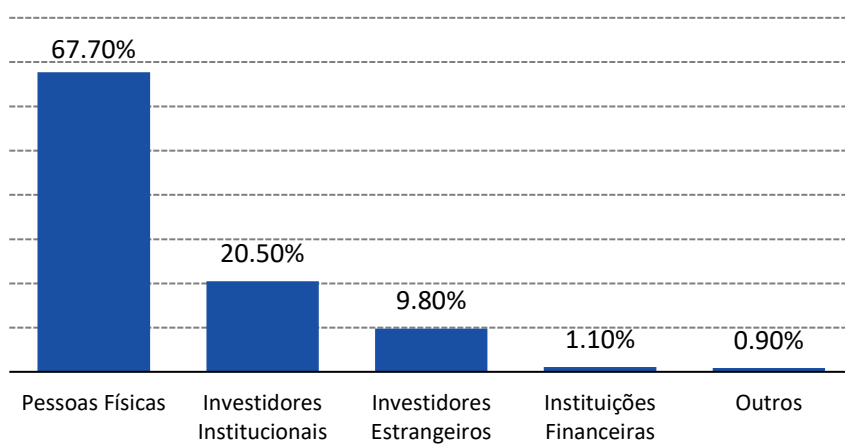
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



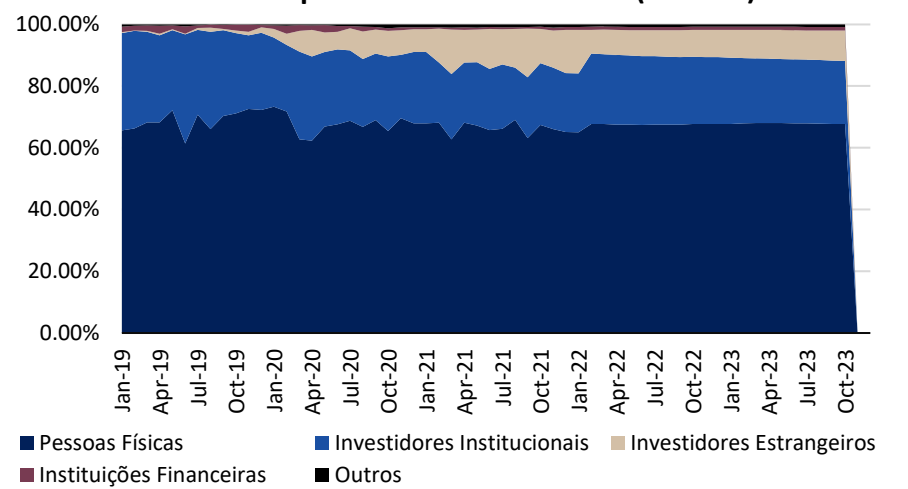
**Quantidade de FIIs listados**



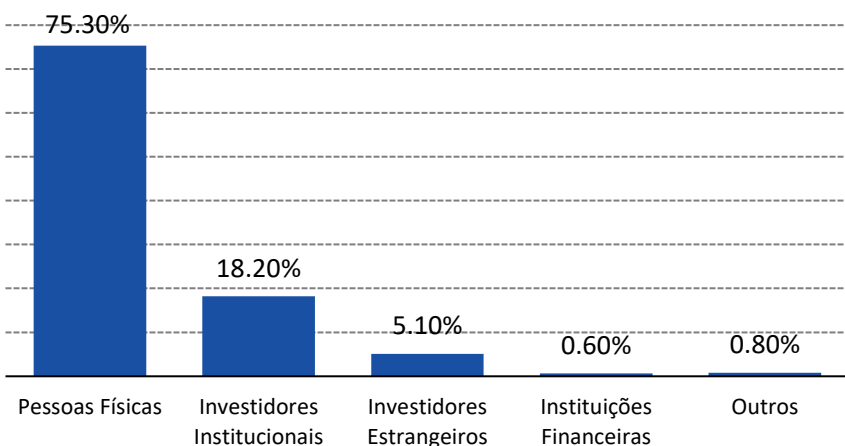
**Volume Negociado (%)**



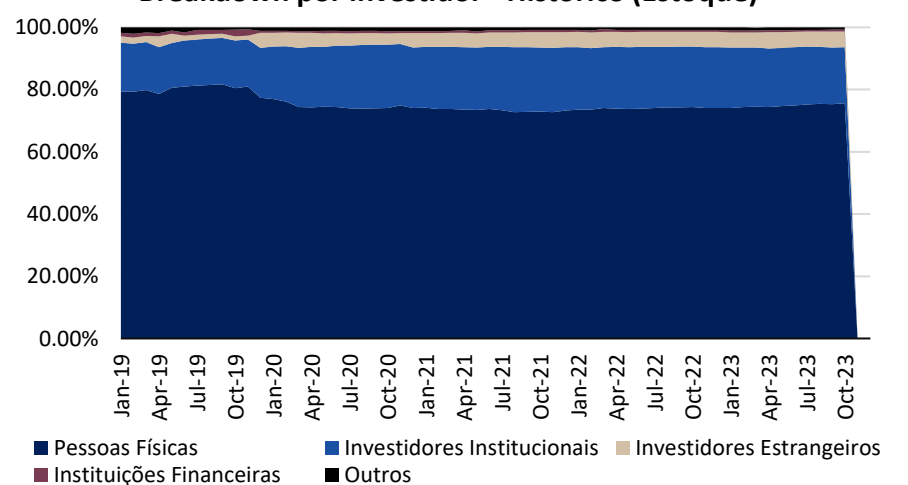
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**

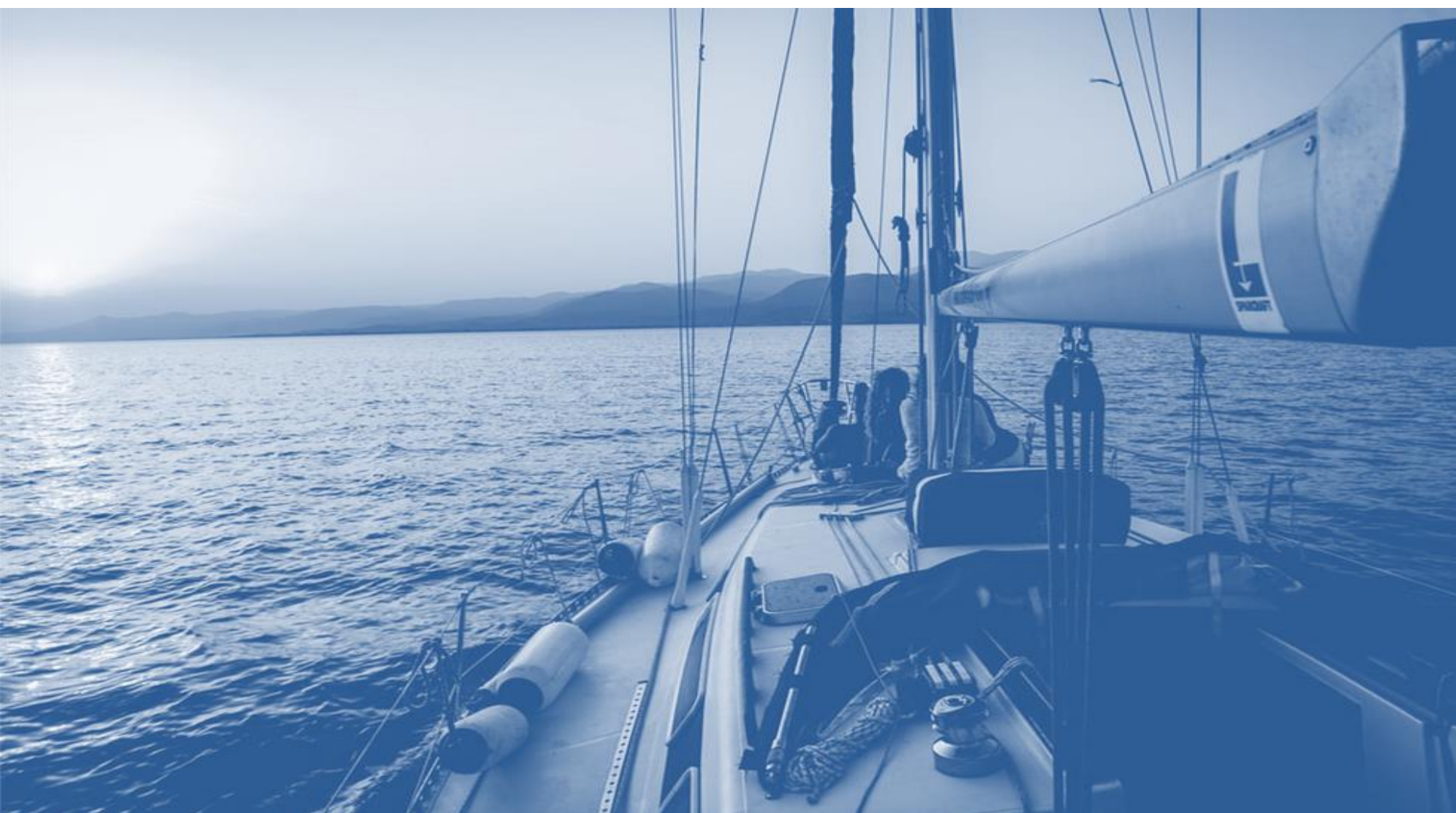




## DISCLAIMER



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizada pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



### CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros  
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002  
Telefone: +55 11 2853-8888  
[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

